



ACACIALAAN 3 - A HEERDE

Perfect gelegen instapklare
vrijstaande woning met garage!

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

e-mail: info@makelaardijbuitenkamp.nl
telefoon: 0578 – 612552


Buitenkamp
woning- en bedrijfsmakelaardij



Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning op een prachtige locatie? Dan is deze woning aan de Acacialaan in Heerde precies wat u zoekt. Het huis is zowel geschikt voor een gezin als voor senioren; het huis is eenvoudig aan te passen tot een leeftijdsbestendige woning. De woning ligt aan een rustige verkeersluwe straat op loopafstand van alle voorzieningen. Door de unieke ligging kunt u hier dagelijks genieten van rust en ruimte.

Het perceel van 413 m² is voorzien van een fraai aangelegde siertuin met diverse plantenborders en een ruim terras. In de achtertuin vindt u een grote TERRASOVERKAPPING/VERANDA VAN 22 M2 EN EEN SFEERVOL TUINHUIS (2023). Deze overkapte veranda is geschilderd in dezelfde kleuren als het woonhuis en biedt het hele jaar een ideale plek om te ontspannen of om te genieten met vrienden.

Naast de woning bevindt zich een ruime oprit en een royale VRIJSTAANDE GARAGE(± 6.68 x 3.80 meter) gebouwd in dezelfde stijl als het huis, compleet met vliering en ruime CARPORT. Naast elektra zijn er aansluitingen voor gas en water.

De Acacialaan ligt aan de rand van het centrum van Heerde. Supermarkten, alle medische voorzieningen, winkels, maar ook speeltuin, tennisbanen en andere faciliteiten zijn allemaal op loopafstand. Voor kinderen zijn er volop basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs in de buurt. Daarnaast heeft de wijk een bloeiend verenigingsleven met een actieve speeltuin- en buurtvereniging. Restaurants en terrasjes zijn uitnodigend en het theater heeft elk jaar een goed programma. Binnen 10 minuten fietsen bent u in de uitgestrekte Veluwe bossen, recreatiegebied Heerderstrand of het prachtige IJsselgebied.

De woning, gebouwd in 1987, verkeert in uitstekende staat. In 2022 en 2023 zijn zowel het interieur als het exterieur geschilderd, is er een nieuwe meterkast geplaatst, zijn de keuken, badkamer en toilet vernieuwd. De tuin is recentelijk opnieuw aangelegd. Bovendien zijn er in maart 2024 10 zonnepanelen geplaatst. De woning beschikt over Energielabel B.

INDELING VAN DE WONING:

BEGANE GROND:

- Hal/entree met garderobe, toegang tot het souterrain en trap naar de eerste verdieping,
- Toilet in dezelfde stijl als de badkamer,
- Meterkast en berging,

- Kantoor/praktijkruimte aan huis, ± 2.40 x 4.00 m, direct bij voordeur en toilet zodat werken/wonen gescheiden blijft,
- Ruime L-vormige woonkamer (± 47 m²) met houtkachel en veel lichtinval,
- Moderne U-open keuken (± 15 m²) met diverse inbouwapparatuur (koelkast, combi-oven, vaatwasser, inductie-kookplaat en afzuigkap in plafond),
- Bijkeuken met achterentree, kastenwand en aansluitingen voor 2 wasmachines en drogers.

SOUTERRAIN, de gehele woning is onderkelderd op ruime stahoogte

- Gang/hal met trapopgang,
- Verwarmde hobby/bergruimte van ± 8.34 x 4.10 meter,
- Onverwarmde hobby/bergruimte van ± 8.34 x 3.94 meter,
- 2 Bergingen, voorraadkasten.

De verwarmde hobbyruimte is geschikt voor mancave, knutselruimte, minibioscoop, yogaruimte etc. De andere grote kelderruimte biedt mogelijkheden voor tafeltennis, opslag van kampeerspullen of gameroom. De kelderruimtes zijn van nature altijd om en nabij 17 graden.

EERSTE VERDIEPING:

- Ruime overloop,
- 4 royale slaapkamers (± 15, 15, 14 en 13 m²), waarvan één met loggia/beschut balkon,
- Berging met CV-opstelling,
- Nieuwe luxe hotelbadkamer met vrijstaand ligbad, toilet, inloopdouche en dubbele wastafel (2022). De badkamer is v.v. vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Zowel de benedenverdieping als de bovenverdieping zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer in 2022 en 2023.

ZOLDER:

- Zolder/bergzolder.

Extra informatie:

Bouwjaar 1987

Perceeloppervlakte 413 m²

Woonoppervlakte ± 176 m²

Overig inpandige ruimte ± 95 m²

Inhoud ± 854 m³

Bent u geïnteresseerd in deze prachtige instapklare woning? Neem dan contact op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.





Acacialaan 3 – A Heerde





Acacialaan 3 – A Heerde





Acacialaan 3 – A Heerde



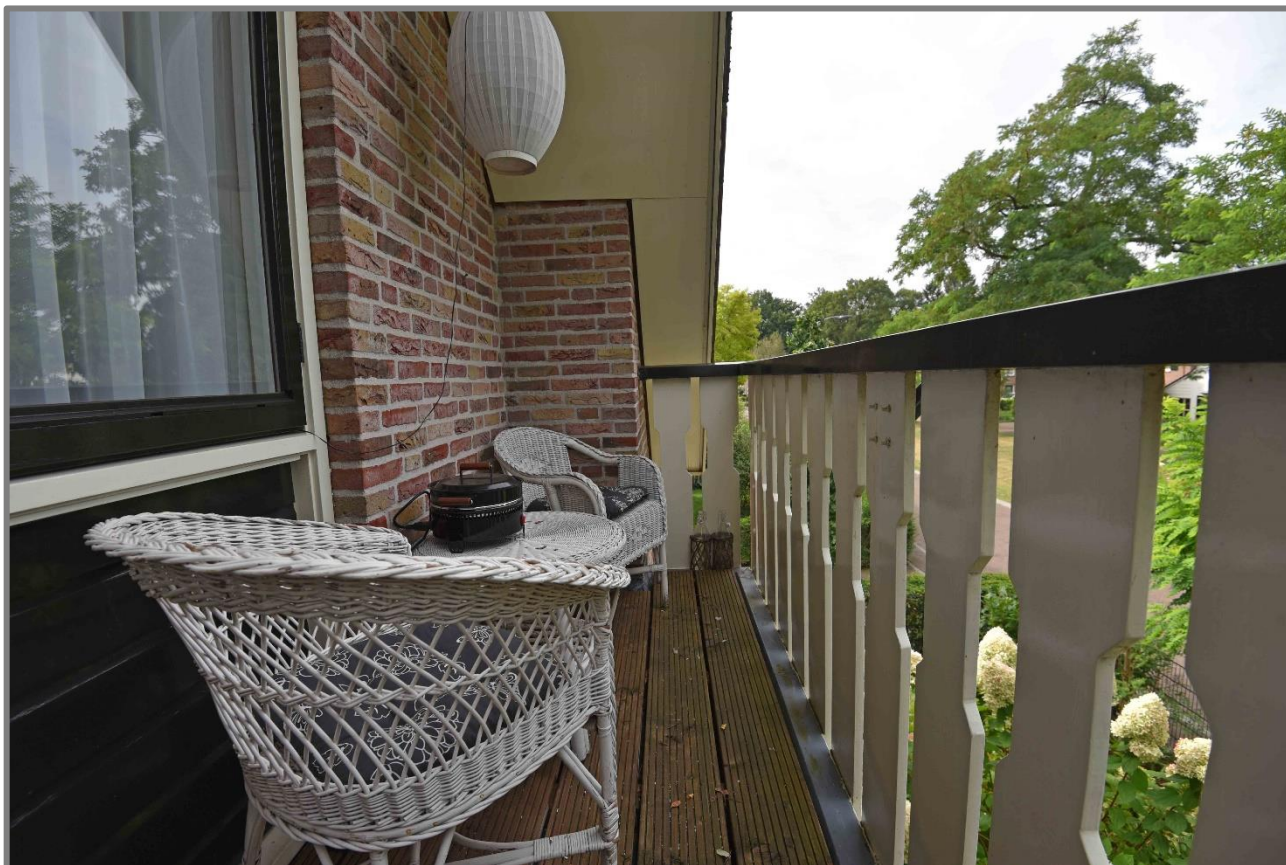


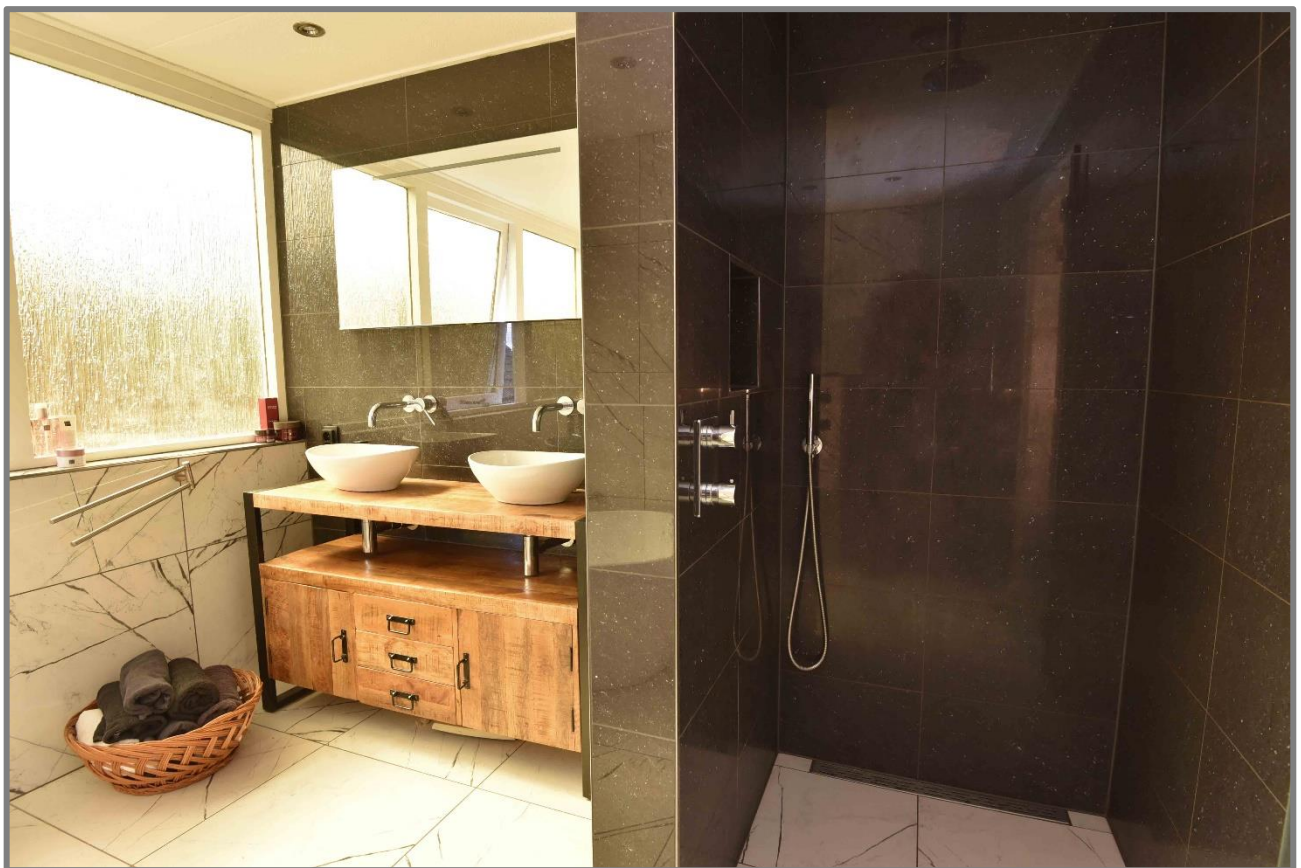


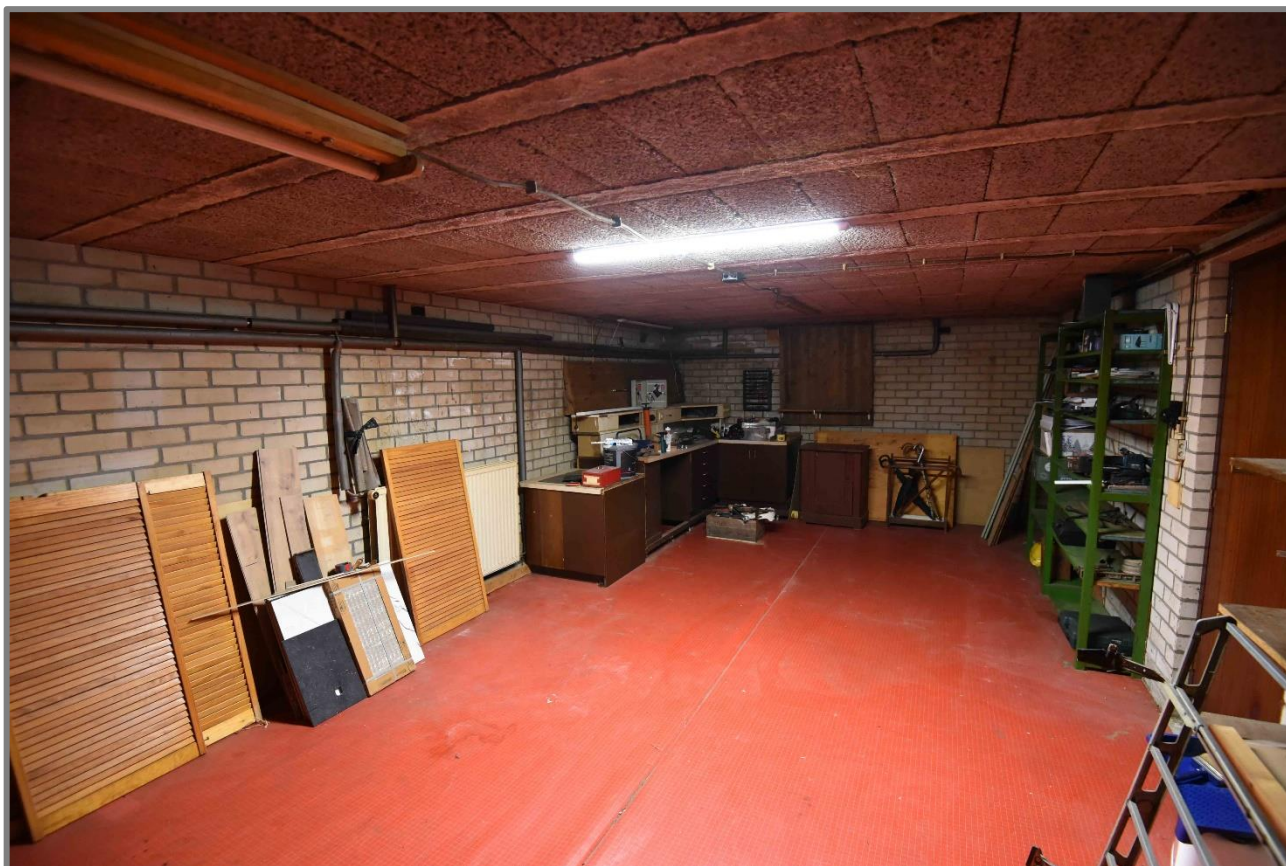












Plattegronden



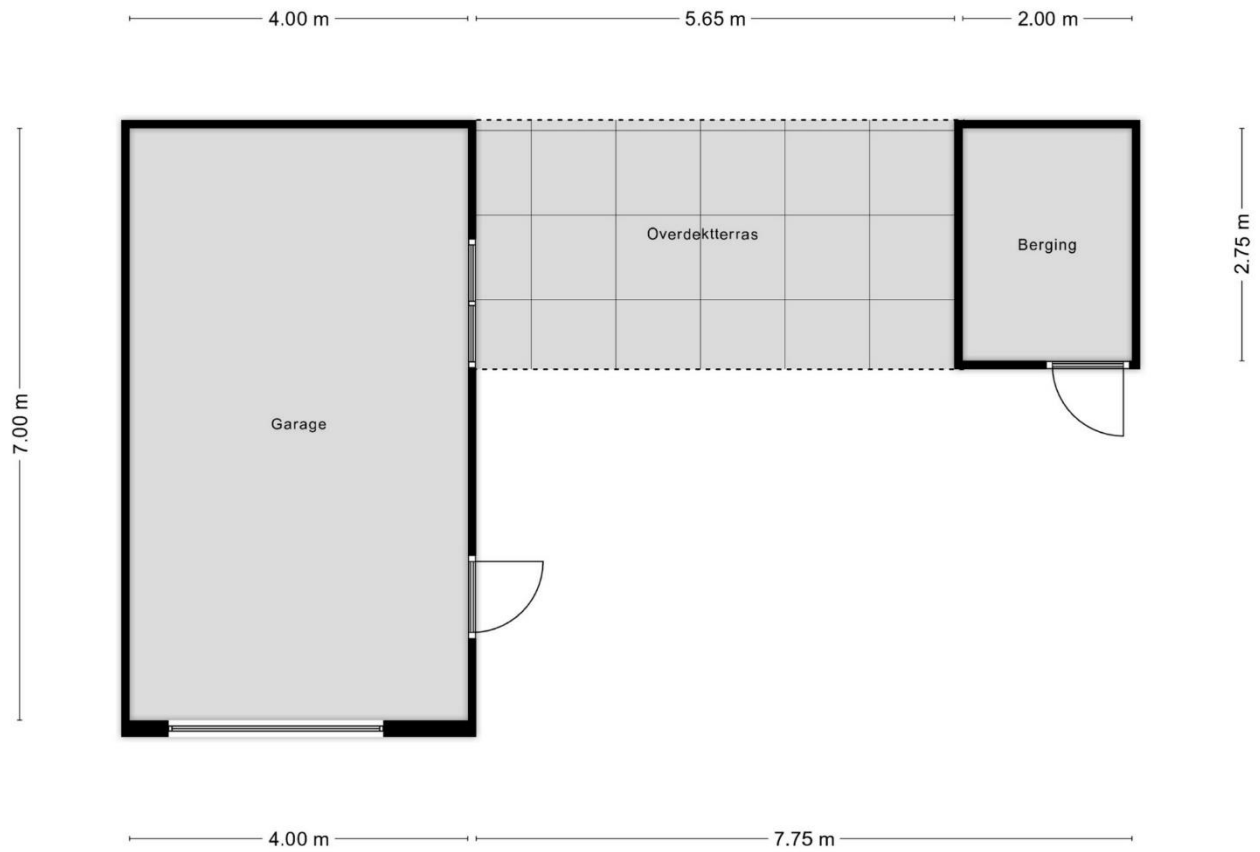
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale gegevens

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heerde B 2947](#)

Kadastrale objectidentificatie: 081110294770000

Locatie Acacialaan 3 a
8181 GG Heerde

BAG identificatie: [0246010000000122](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 413 m²

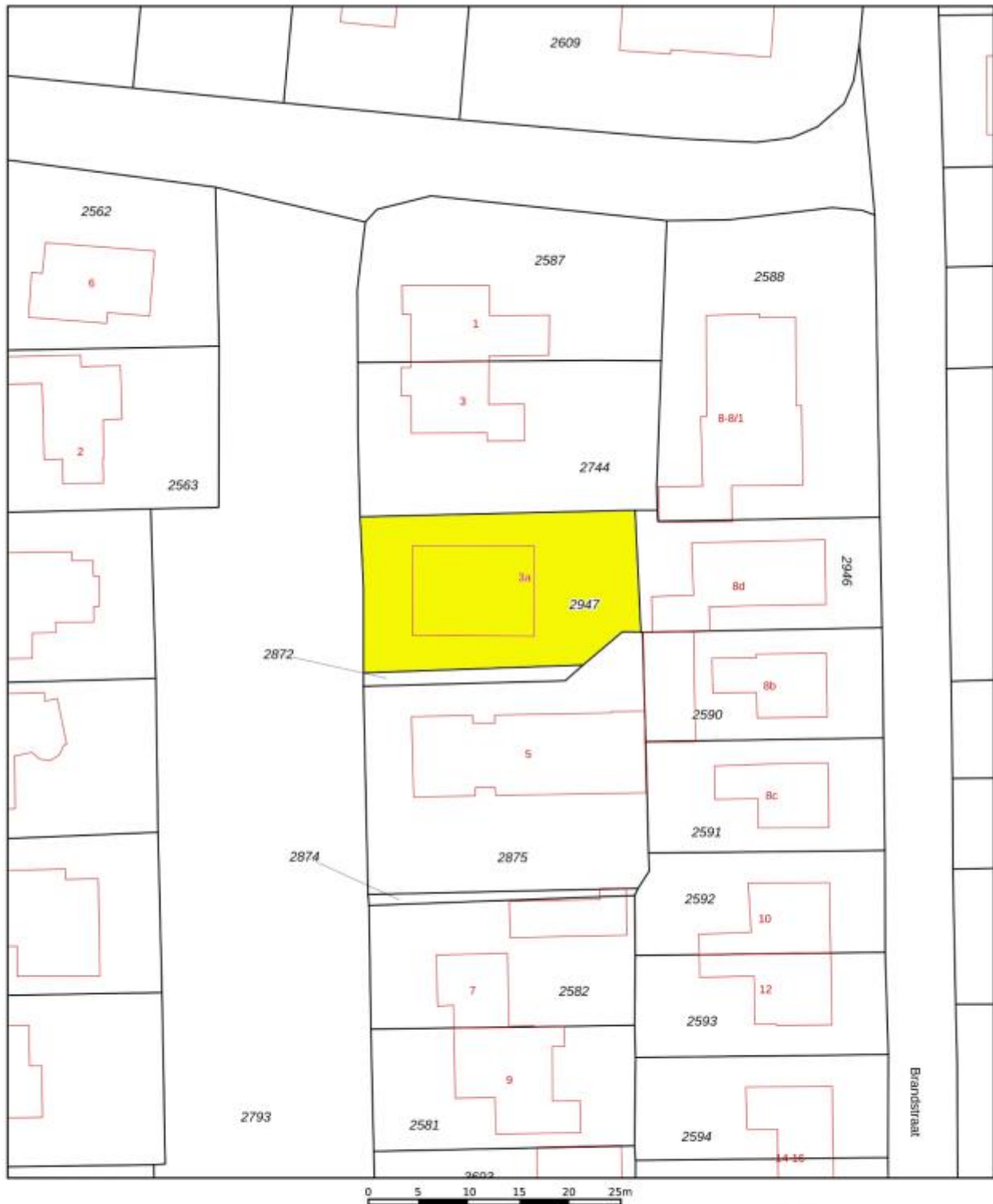
Grens en grootte Vastgesteld


Coördinaten 199240 - 488723

Omschrijving Wonen

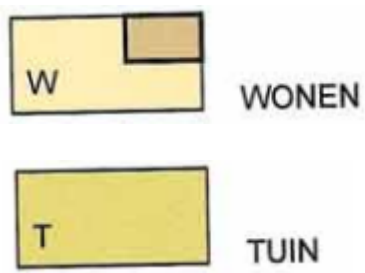
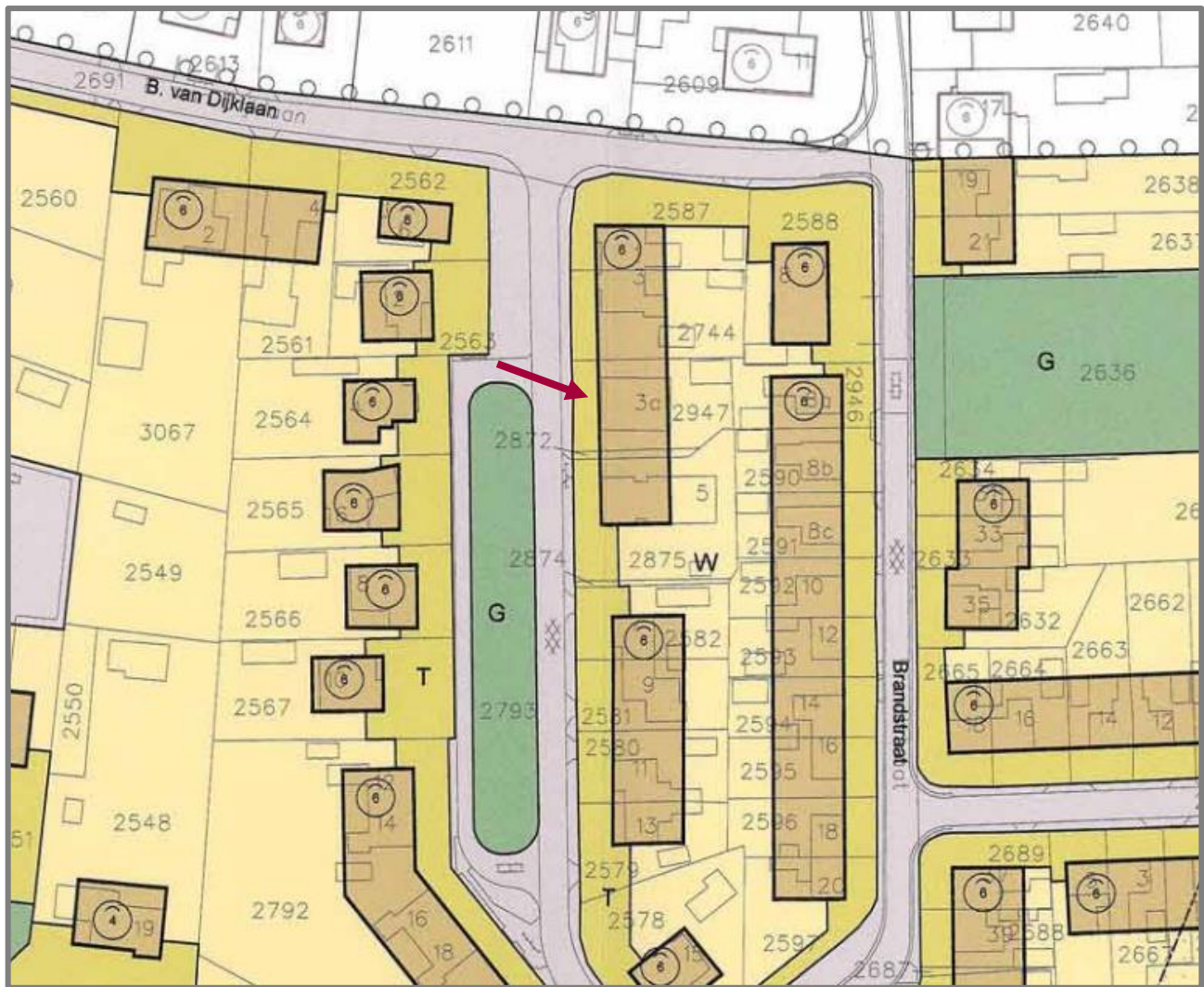
Kadastrale kaart

Uw referentie: Acacialaan 3a Heerde



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerde</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2947</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

Omgevingsplan



Artikel 24 WONEN

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor WONEN aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor

een aan huis gebonden beroep, alsmede:

a ter plaatse van de aanduiding bedrijfsactiviteit, voor de bedrijfsactiviteit zoals

in de bij dit voorschrift behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;

b ter plaatse van de aanduiding monument (rijks) of te handhaven hoofdvorm, voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;

c ter plaatse van de aanduiding nieuwbouwlocatie, voor het wonen in nieuw te

bouwen woonhuizen;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

24.2 Bouwvoorschriften

Op de tot WONEN bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

24.2.1 voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen de volgende bepalingen gelden:

a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd,

tenzij op de plankaart anders is aangegeven, en met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding bos geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend

vrijstaand mag worden gebouwd en dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;

c de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;

d de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van aaneen

gebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3

m bedragen;

e de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven

goothoogte;

f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;

g de dakhelling mag niet minder dan 25o en niet meer dan 60o bedragen;

h in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;

2 schotelantennes;

3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;

i in afwijking van het bepaalde onder c tot en met h geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van

(ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en

in strijd met het voorheen geldende plan;

j ter plaatse van de aanduiding te handhaven hoofdvorm geldt in afwijking van

het bepaalde onder c tot en met h dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dient te worden;

24.2.2 voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;

b de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

c de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en

carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:

50 m² bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;

70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;

2 in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m²;

3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;

d in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat:

ter plaatse van de aanduiding bos, de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 100 m²

en dat het bebouwingspercentage aan

gebouwen niet meer mag bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwvlak;

ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m²

mag bedragen mits de noodzaak is aangetoond en het

bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en

daarmee een eigendomseenheid vormende grond, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;

e de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport

die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag

worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

f de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of

het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;

g de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

h de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

i de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van

het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan

3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping

van het hoofdgebouw;

j in afwijking van het bepaalde onder a tot en met i geldt dat afwijkingen in

maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging

van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van

(ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist -

en in strijd met het voorheen geldende plan;

24.2.3 voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;

b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

c in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a een goede woonsituatie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Vrijstelling bouwvoorschriften

24.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

a 24.2.1 onder b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding bos de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 250 m²;

47

b 24.2.1 onder e en f en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;

c 24.2.1 onder g ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;

d 24.2.1 onder j ten behoeve van een verandering van de hoofdvorm;

e 24.2.2 onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uiteen bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m²

, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als

genoemd in 24.2.2 onder c onverkort van kracht blijft;

f 24.2.2 onder c, ten behoeve van de vervanging van meerdere aan- of uitbouwen of bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip

van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 50 m², door

één aan- of uitbouw of bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte. Indien deze oppervlakte groter is dan 70 m², geldt daarbij dat de oppervlakte van

het vervangende bijgebouw ten hoogste 70 m² bedraagt en dat vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;

g 24.2.3 ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

24.4.2 De in 24.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a het straat- en bebouwingsbeeld;

b de woonsituatie;

c de milieusituatie;

d de verkeersveiligheid;

e de sociale veiligheid;

f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4.3 Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in 33.1.1 opgenomen procedure van toepassing.

24.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

24.5.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in 31 onder a, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

24.6 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

24.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

a 24.1 en toestaan dat het aantal woonhuizen met 1 wordt vermeerderd;

b 24.1 ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

24.6.2 De in 24.6.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a het straat- en bebouwingsbeeld;

b de woonsituatie;

c de milieusituatie;

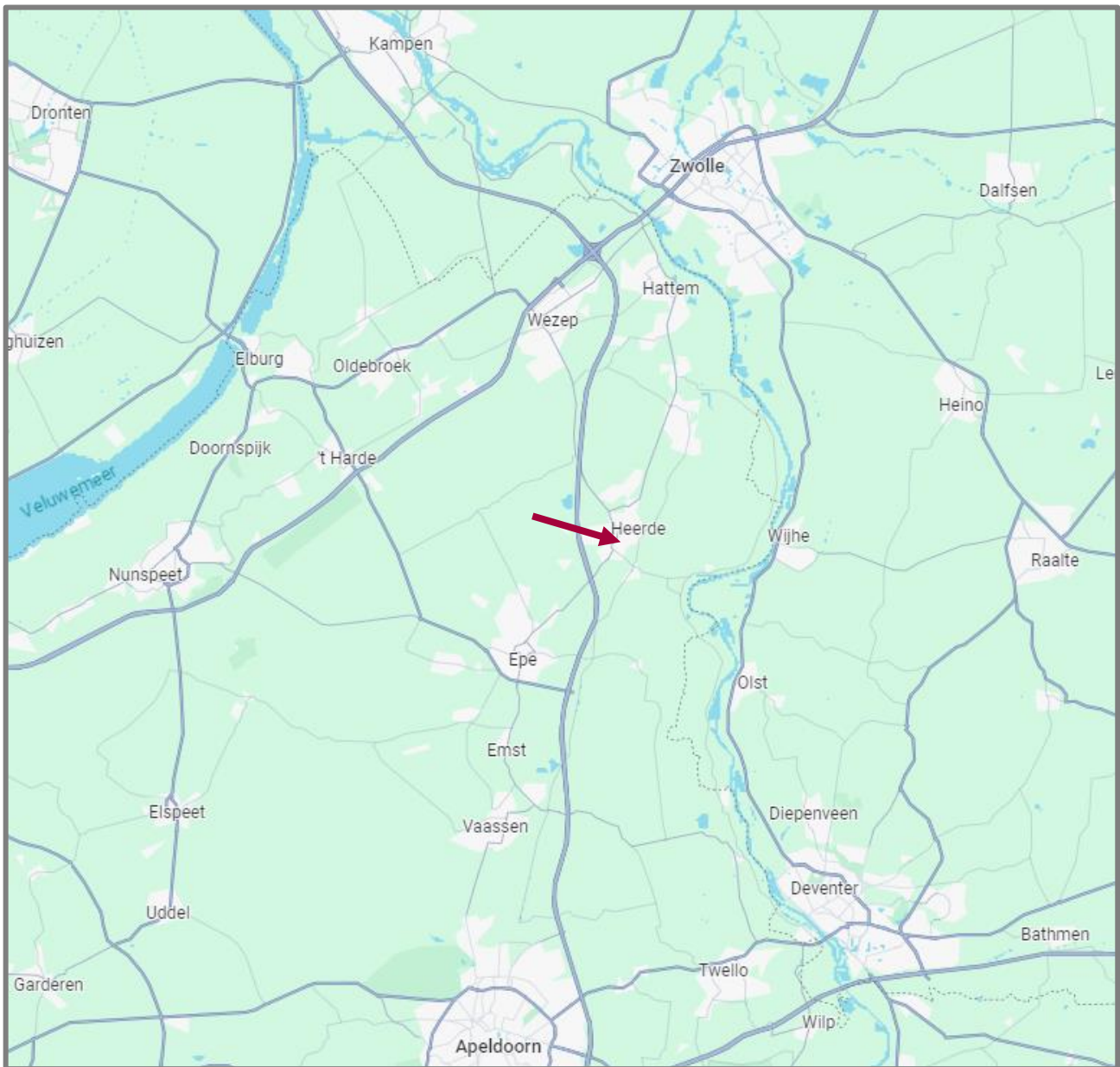
d de verkeersveiligheid;

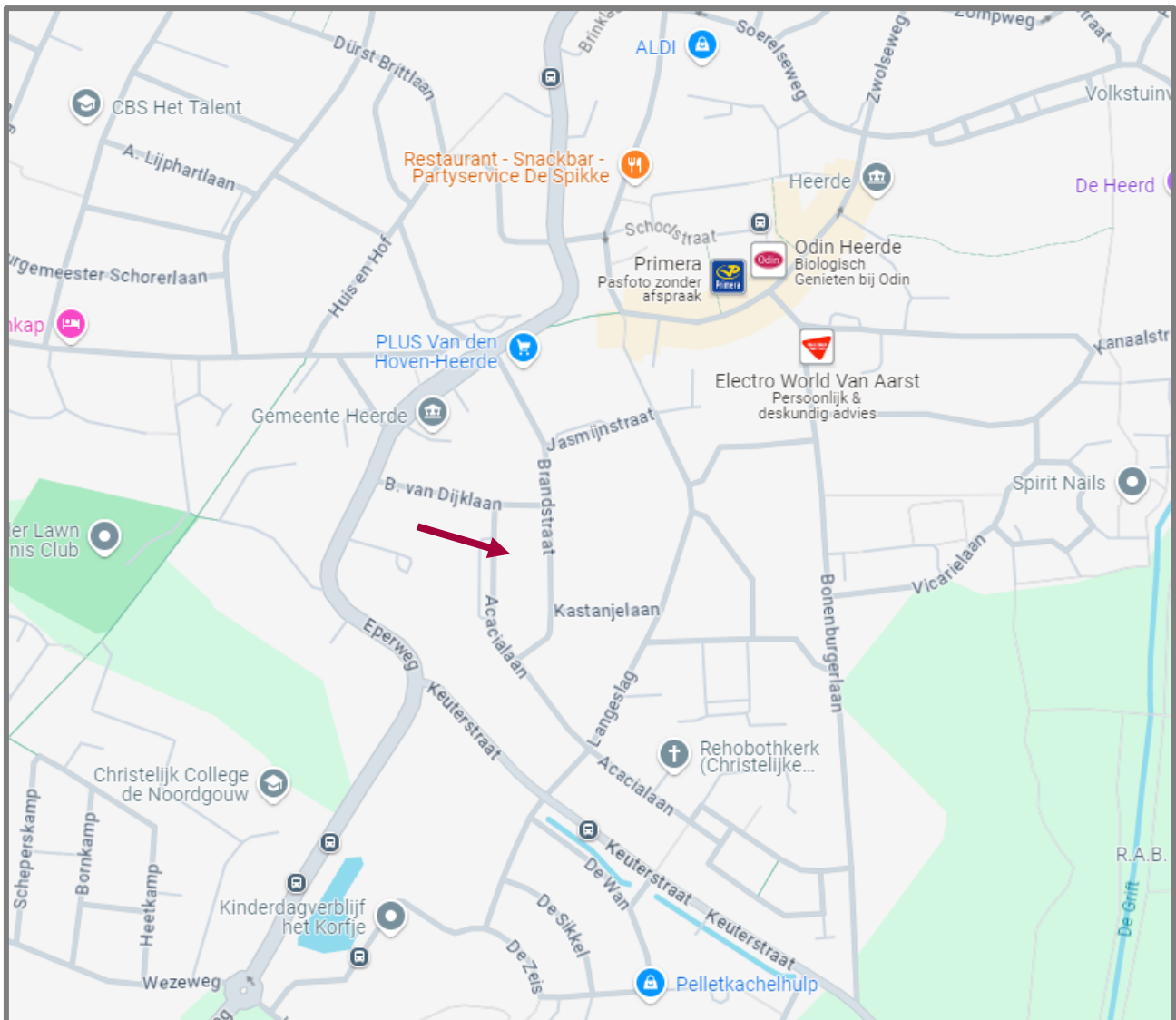
e de sociale veiligheid;

f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.6.3 Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in 33.1.1 opgenomen procedure van toepassing.

Ligging





Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.

Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf ± 40 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: “ Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan ± ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.”

Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”, die de belangen van u als koper behartigt.

Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij

zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.